Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Karmelitská 529/5, Malá Strana
118 12 Praha 1

Česká republika - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 12 Praha 1
IČO: 00022985
Právně jednající: Mgr. Eva Vondráčková, ředitelka Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek, na základě Pověření ministra školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 18. ledna 2018, čj.: MSMT-1416/2018-1
Bankovní spojení:
(dále jen „pronajímatel" či „MŠMT")

a

Discreetly, s.r.o
Sídlo: Jablonecká 706/26, 190 00, Praha 9
IČO: 24795283
Zastoupená: Alešem Prouzou, jednatelem
Bankovní spojení:
(dále jen „nájemce")

(pronajímatel a nájemce označeni společně též jako „smluvní strany")

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.") a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.") tuto

SMLOUVU
O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Č.j.: MSMT-4582/2020-1

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Česká republika prohlašuje a výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

   Pozemek: parcela číslo: 142, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: chráněná značka geodetického bodu, památkově chráněné území, památková rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, zapsaný na listu vlastnictví č. 6550, pro kat. území Nové Město, obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha. Součástí pozemku je **stavba:** Nové Město, č.p. 977, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č. 142.

2. Na základě Nálezu Ústavního soudu Sp.zn.: IV. ÚS 600/11, ze dne 9. července 2013, pravomocného rozsudku Městského soudu v Praze, čj. 20 Co 185/2014-521, ze dne 12. června 2014 a vkladu Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, čj. V-68148/2014-101 (právní účinky vkladu dnem 20. 10. 2014, zápis proveden dne 19. 05. 2015), nabyla vlastnictví

nemovité věci uvedené v odstavci 1 tohoto článku dohody opětovně Česká republika a příslušnost hospodařit s majetkem státu nabyl pronajímatel.

3. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání stran, resp. původní nájemní smlouvu uzavřenou mezi nájemcem a původním vlastníkem nemovitosti. Spolu s nájemní smlouvou je uzavírána i Dohoda o narovnání ve smyslu § 1930 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ") ohledně vypořádání technického zhodnocení předmětného nebytového prostoru.

Čl. II. Předmět a účel nájmu

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí obchodní prostory sloužící k podnikání, které pronajímatel nemůže využít k plnění funkce státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti a jejich přenecháním do užívání jiné právnické nebo fyzické osobě bude dosaženo jejich účelnějšího a hospodárnějšího využití ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 věty druhé zákona č. 219/2000 Sb.

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání prostory v přízemí (1.NP) budovy uvedené v Čl. I. odst. 1, pod adresou Senovážné nám. 977/24, Praha 1, Nové Město o výměře 120 m^2, nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu, tak jak je sjednána touto Smlouvou a současně Dohodou o narovnání uzavřenou mezi smluvními stranami.

3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti, kterou je oprávněn vykonávat na základě vymezeného předmětu podnikání dle obchodního a živnostenského rejstříku, a to konkrétně k provozování restaurace (hostinská činnost) v souladu s aktuálním vymezením účelu užívání předmětných prostor.

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám. Nájemce potvrzuje, že obchodní prostory jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že se seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

Čl. III. Nájemné

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši v místě a čase obvyklé na základě znaleckého posudku č. 3512-54/2019 ze dne 25. 9. 2019 a činí **748 800,- Kč** ročně. Výše nájemného byla stanovena ve střední výši dle znaleckého posudku s ohledem na celkový stav objektu a s ohledem na skutečnost, že původní úpravu prostor a jejich zhodnocení provedl původně nájemce v rámci smluvního vztahu s právním předchůdcem současného pronajímatele.

2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-821001/0710 vedeného u ČNB Praha na Příkopě 28, Praha 1, a to v měsíčních splátkách vždy do 15. dne měsíce, za který je nájemné hrazeno. Výše měsíční úhrady činí **62 400,- Kč**. Úhrada nájemného bude po celou dobu trvání nájemní smlouvy modifikována Dohodou o narovnání a nájemce je tak povinen plnit nájemné i s přihlédnutím k této Dohodě.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol: 24795283.

4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

5. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

N (t+1) = Nt x (1+It/100)
kde:
N (t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
Nt je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,
It je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu určitou od 01. 03. 2020 do 31. 12. 2023.

2. Případné prodloužení nebo opětovné sjednání nájmu je možné po dohodě pronajímatele a nájemce za podmínek daných § 27 zák. č. 219/2000 Sb.

3. O prodloužení doby nájmu se nájemce zavazuje písemně požádat pronajímatele nejpozději 6 měsíců před ukončením nájmu dle této smlouvy.

Čl. V. Úhrada za služby

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména za dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a recepční služby (dále jen „služby").

2. Vedle nájmu je nájemce povinen hradit zálohy na úhradu služeb s nájmem spojených. Výše záloh je stanovena v měsíčním předpisu zálohových plateb, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2. V případě změny cen za jednotlivé služby souhlasí nájemce s úpravou výše záloh jednostranným úkonem pronajímatele (či správce objektu). Upravenou výši záloh oznámí pronajímatel (či správce objektu) nájemci písemně. Nájemce je povinen hradit upravenou výši od nejbližší splatné platby na zálohy po obdržení oznámení.

3. Vyúčtování záloh za služby s užíváním spojených, bude pověřeným správcem objektu provedeno nejméně 1 x ročně (po ukončení topné sezóny) po obdržení faktur od příslušných dodavatelů poskytujících služby v souladu s platnou právní úpravou vyúčtování jednotlivých služeb. Případné nedoplatky nebo přeplatky musí být povinnou stranou zúčtovány do 14 dnů po předložení vyúčtování, a to v případě nedoplatku platbou na níže uvedený bankovní účet správce objektu a v případě přeplatku na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

4. Pronajímatel v souvislosti s platbou záloh za služby spojených s nájmem sděluje nájemci, že podle smlouvy o zajištění správy domu, uzavřené se společnosti Pragocongress s.r.o., se sídlem Senovážné náměstí 977/24, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 25700669 (správce objektu), bude nájemce výše uvedené platby za služby spojené s nájmem hradit přímo na zvláštní účet správce objektu č.ú.:), který za pronajímatele vykonává jako příkazník činnosti související se správou předmětného objektu a poskytováním služeb spojených s nájmem. Pokud by došlo ke změně v osobě správce objektu v průběhu trvání smluvního vztahu, je postačující jednostranné písemné prohlášení ze strany pronajímatele.

5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli (respektive správci objektu) pouze poměrná část záloh za služby.

Čl. VI. Úpravy a opravy prostor

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor nad rámec běžné údržby a oprav dle čl. VI. odst. 3, má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad, nebylo-li výslovně dohodnuto jinak. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.

2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy

a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

3. Nájemce hradí, pokud není v konkrétním případě s pronajímatelem písemně dohodnuto jinak, náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel do výše 10 000 Kč.

4. Vypořádání stávajícího zhodnocení prostor, které již bylo provedeno nájemcem za souhlasu předchozího vlastníka objektu, městské části Praha 1, je předmětem samostatné Dohody o narovnání, která byla mezi smluvními stranami dnešního dne uzavřena, jak uvedeno shora.

Čl. VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu.

2. V případě rekonstrukce či oprav nemovitosti, ve které se pronajaté prostory nachází, řídí se vypořádání smluvních stran § 2210 NOZ. Smluvní strany se zavazují v takovém případě zahájit jednání ohledně přiměřené modifikace nájemního vztahu. Nájemce však nemá nárok na poskytnutí náhradních prostor ve smyslu § 2210 odst. 3 NOZ.

3. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu, dle závažnosti vady. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Smluvní strany berou na vědomí, že s ohledem na § 42 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., není možné, aby nájemce provedl jednostranný zápočet vůči pronajímateli ve smyslu § 2208 odst. 2 NOZ.

5. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

7. Nájemce odpovídá za vybavení, zařízení a další věci jím vnesené do pronajatých prostor. Po celou dobu trvání nájemního vztahu se zavazuje mít uzavřené k tomu účelu přiměřené pojištění, a to z hlediska škody způsobené na samotném vybavení, tak i z hlediska možné škody, která může být způsobena na majetku pronajímatele. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech pronajímaného prostoru, jakož i na vybavení nájemce neodpovídá.

8. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, hygieny a nakládání s odpady v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.

9. Případné poplatkové a daňové povinnosti spojené s podnikatelskou činností v prostorách, které jsou předmětem této smlouvy, nese nájemce.

10. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, nájemních a užívacích práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

Čl. VIII. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.

2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.

3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu. Strany se rovněž dohodly na vyloučení účinků § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně

poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.

7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.

8. V případech, uvedených v odst. 6 a 7 činí výpovědní doba jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

9. Nejpozději 10. kalendářní den po skončení sjednané doby nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené a v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav energií a dalších relevantních služeb dle čl. V. této smlouvy v souvislosti s provozem prostor.

Čl. IX. Sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, je pronajímatel (či správce objektu) oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.

2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

3. Za každé jednotlivé porušení povinností stanovené v čl. VII a VIII je pronajímatel oprávněn uplatnit kromě požadavku na zjednání nápravy i smluvní sankci ve výši 5000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 15 (patnácti) dní ode dne, kdy byla písemná výzva pronajímatele k jejímu zaplacení doručena nájemci, a to na účet pronajímatele sdělený nájemci v této výzvě.

Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Karmelitská 529/5, Malá Strana
118 12 Praha 1

Čl. X. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu druhou smluvní stranou.

2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

3. Je-li či stane-li se některé ustanovení smlouvy v budoucnu neplatné či nevymahatelné, nemá tato skutečnost vliv na celkovou platnost smlouvy.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.

5. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.

6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.

7. Ve smyslu § 1902 NOZ se tímto ujednáním smluvních stran nahrazuje Smlouva o nájmu nebytových prostor č. N-2012/2252 ze dne 25.04.2013, která se současně s uzavřením této smlouvy ruší.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu či v tísni. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 16.1.2020

V Praze dne 19.2.2020

Mgr. Eva Vondráčková
ředitelka Odboru majetkoprávního
a veřejných zakázek

Discreetly, s.r.o.
Aleš Prouza
jednatel